
Årsredovisning

2016-07-01 - 2017-06-30

RBF Skellefteåhus 12
Org nr: 794700-1942



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för RBF Skellefteåhus 12 får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-07-01 till 2017-06-30

Ordförande har ordet

Skellefteå expanderar och kommande batterifabrik kan påverka vårt boende med ännu högre priser på våra lägenheter. För inte så länge sedan var priset på en 3:a ca. 300 000 kr. Idag får man betala minst 1 miljon för en pimpad 3:a.

Som ordförande och styrelseledamot kan man ha många visioner som stöps och blöts i styrelsen. Inglasade balkonger var en idé som verkställdes av styrelsen efter utredning och studiebesök. Jag tror idag att de flesta är nöjda med sin balkong.

Visst skulle det vara fint med hissar och loftgång, solpaneler som producerar el och värme, en fjärde våning att sälja ut, eller ett fint kollektivt trygghetsboende mellan Myntgatan och Krongatan. Det är sådana idéer som gör styrelsearbetet intressant, men sedan finns det en bromsande faktor som heter ekonomi och att hålla nere månadsavgifterna.

Det här verksamhetsåret har i huvudsak handlat om slutförande av inglasade balkonger och en het debatt om biltvätt. En ovanligt oenig styrelse fattade till slut ett beslut om att påbörja biltvättprojektet, med motiveringen att det ger mervärde till området. Bilägarna kommer att stå för notan via moderata tvättavgifter.

Ekonomiskt går vi som tåget, fast just den liknelsen numer haltar lite till vår fördel. Ännu ett gott år med 0 % i avgiftshöjning. Vi har till och med råd att lägga undan pengar för kommande renoveringar av bottenavloppet, enkelt beskrivet avloppet som går från lägenheternas renoverade avloppsstammar till kommunens avlopp.

Som vanligt efterlyser vi aktiva föreningsmäniskor till styrelsen, som är beredda att jobba hårt för föreningens bästa.

Riksbyggen Skellefteå står nu inför en stor utmaning att skapa lägenheter för en ökad befolkning. Snart sätts spaden i jorden vid Strömsör och det finns fler byggprojekt på gång.

Jag vill passa på att tacka Riksbyggens förvaltare och personal, fastighetsskötarna och mina kamrater i styrelsen för ett gott samarbete. Till sist och inte minst, alla ni boende på Skellefteåhus nr 12.

Berth Gustafsson

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1965-03-22. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1970-07-20 och nuvarande stadgar registrerades 2015-11-06.

Årets resultat är bättre än förväntat beroende på att vi har klart lägre kostnader för uppvärmning och räntor jämfört med budget. Vi har även erhållit en försäkringsersättning för en brandskada föregående år som inte var budgeterad.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 1 256 m², vilket motsvarar 17 % av fastighetens uthyrningsbara yta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna;

Myntet 2, Myntgatan 1 med byggnadsår 1968-1969.

Myntet 3, Myntgatan 3,5 med byggnadsår 1967-1968.

Myntet 4, Myntgatan 5 med byggnadsår 1966-1967.

Myntet 5, Myntgatan 7, Gruvgatan 24-30 med byggnadsår 1966-1967.

Kannan 1, Krongatan 2-30 med byggnadsår 1967-1968.

Skellefteå 6:15, Krongatan 1 med byggnadsår 1966.

Samtliga fastigheter är belägna i Skellefteå kommun.

Samtliga lägenheter upplåts som bostadsrätter. Kommersiella lokaler till en yta på 1 215,2 kvm hyrs ut.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

Där ingår både fastighetsförsäkringen och bostadsrättstilläggsförsäkringen.

I försäkringen ingår Fastighetsförsäkringen innehåller en ansvarsförsäkringsdel för styrelsen.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	> 5rok	Summa
35	125	187	41	8	0	396
Antal hyresrätter:0		Antal lokaler:179		Antal garage:238		Antal P-platser:281

Total bostadsarea: 29 334 m²

Total lokalarea: 1 616 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal innehas med ICA Moröhallen.

Intäkter från lokalhyror utgör ca 4 % av föreningens nettoomsättning.

Förvaltning och organisationsanslutning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerbotten norra. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Teknisk status

Årets underhåll: Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 498 tkr och planerat underhåll för 804 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan (alt. Styrelsens bedömning) visar på ett underhållsbehov på 29 340 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 2 934 tkr (100 kr/m²/boendeyta). Avsättning för verksamhetsåret har skett med 101 kr/m²/boendeyta.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda planerat underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	120
Installationer	628
Huskropp utvändigt	22
Markytor	38

Styrelsen har under året haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Berth Gustafsson	ledamot, ordförande		2018
Roger Jonsson	ledamot, sekreterare		2017
Åke Lidström	ledamot		2018
Maj Grundström	ledamot		2018
Emelie Harr	ledamot		2017
Alfons Söderberg	ledamot		2017
Kenneth Lindberg	ledamot	Riksbyggens representant	

Styrelsesuppleanter	Kommentar	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Carina Edström		2017
Miakel Marklund		2017
Rolf Nilsson		2017
Liliane Mannestål		2018
Linda Lindfors		2018
Lars-Anders Burman	Riksbyggens representant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Kommentar
KPMG AB		
Gunnar Karlsson	Auktoriserad revisor	
Birgith Lundgren	Lekmannarevisor	

Revisorssuppleanter	Kommentar
Kjell Brodin	

Valberedning	Kommentar
Kenneth Burman	sammankallande
Roger Boman	
Roger Löfstedt	

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter Berth Gustafsson och Kenneth Lindberg i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har balkongprojektet slutförts.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 498 personer.
Under räkenskapsåret har 28 överlåtelse noterats, föregående år noterades 31 överlåtelse.

Föreningen ändrade årsavgiften senast 2014-07-01 då den höjdes med 3 %.
Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2016-07-01–2017-06-30 uppgick i genomsnitt till 579 kr/m²/år.

Hobbylokaler och fritidsverksamhet

Uthyrningsrum 20 kvm beläget på Myntgatan 3 H, ansvariga fastighetsskötarna.

Vävtugor i källaren Myntgatan 3 H, ansvariga styrelsen.

Slöjdlokaler i källaren Myntgatan 5 D och Krongatan 18, ansvariga fastighetsskötarna.

Café Myntet Myntgatan 1 E, hockeykvällar, bridge, och kursverksamhet.

Festlokal finns på Krongatan 2, hyrs enbart ut till boende.

Vid uthyrning ring fastighetsskötarna tel nr 77 57 31

Möteslokal finns på Krongatan 2.

Vid uthyrning ring fastighetsskötarna tel nr 77 57 31

Träningslokaler finns på Myntgatan 3 B och 5 B.

Bastu finns på Myntgatan 5 B.

Boulebanor finns på Myntgatan 1.

Tennisbanor finns på Myntgatan 3 och Myntgatan 5.

Arbetsgrupper i föreningen

Trivselgruppen arrangerar bl a följande aktiviteter; pub-kvällar, gå bingo, surströmmingsfest, luciakalas, studiecirklar mm. För sin verksamhet nyttjar man Café myntet och andra lokaler samt vår fina utemiljö.

Carina Edström sammankallande

Ulla Nyström

Ann-Christin burman

Berit Stenlund

Karin Vikman

Ulla Gustafsson

Media har som uppgift att följa teknikutvecklingen inom media.

Berth Gustafsson sammankallande

Roger Jonsson

Rolf Nilsson

Mark och utemiljö har som uppgift att föreslå förbättringar i vår utemiljö.

Rickard Burman sammankallande

Helena Lindfors

Mikael Marklund

Linda Lindfors

Ekonomigruppen ger förslag på budget, där underhållsplan för planerat underhåll ingår. Bereder ärenden av ekonomisk karaktär till styrelsen före beslut.

Roger Jonsson sammankallande

Maj Grundström

Lars-Anders Burman Riksbyggen

Rolf Nilsson

Underhållsgruppen går igenom behovet av planerat underhåll, samt upprättar föreningens långsiktiga underhållsplan.

Åke Lidström sammankallande

Roger Boman

Alfons Söderberg

Rickard Burman

Kenneth Lindberg Riksbyggen.

Ekonomiska nyckeltal

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Rörelsens intäkter	21 237	19 800	19 448	19 163	18 647
Årets resultat	4 182	2 014	-524	2 507	2 397
Resultat efter fondförändringar	2 022	996	1 418	836	901
Balansomslutning	98 408	86 142	74 604	65 796	65 578
Soliditet %	11	8	7	8	6
Likviditet %	0	0	206	269	187
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	578	578	578	562	545
Driftkostnader, kr/m ² *	312	309	307	303	310
Ränta, kr/m ²	47	58	63	70	77
Underhållsfond, kr/m ²	238	131	62	108	51
Lån, kr/m ²	2 720	2 447	2 147	1 894	1 914

Driftkostnader där reparationer och planerat underhåll exkluderas

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 504 694	3 840 935	-436 741	2 013 871
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut		1 000 000	-1 000 000	
Disposition enl. årsstämmobeslut			2 013 871	-2 013 871
Reservering underhållsfond		2 964 000	-2 964 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-804 204	804 204	
Årets resultat				4 181 965
Vid årets slut	1 504 694	7 000 731	-1 582 666	4 181 965

Resultatdisposition

Balanserat resultat	1 577 130
Extra fondavsättning enligt stämmobeslut	-1 000 000
Årets resultat	4 181 965
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 964 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	804 204
Summa	2 599 299
Extra avsättning till underhållsfond	-2 000 000
Att balansera i ny räkning	599 299

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i SEK		2016-07-01	2015-07-01
		2017-06-30	2016-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	18 553 727	18 557 503
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 682 843	1 390 030
Summa rörelseintäkter		21 236 570	19 947 533
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-9 147 125	-10 414 021
Övriga externa kostnader	Not 5	-2 039 550	-2 043 568
Personalkostnader	Not 6	-1 810 130	-1 690 902
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 659 660	-2 197 516
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 230
Summa rörelsekostnader		-15 616 465	-16 347 237
RÖRELSERESULTAT		5 580 105	3 600 296
Finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	Not 9	54 648	54 648
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 10	32 406	126 001
Räntekostnader och liknande poster	Not 11	-1 485 194	-1 767 074
Summa finansiella poster		-1 398 140	-1 586 426
Resultat efter finansiella poster		4 181 965	2 013 871
Resultat före skatt		4 181 965	2 013 871
Årets resultat		4 181 965	2 013 871



Balansräkning

Belopp i SEK		2017-06-30	2016-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 12	89 947 903	68 773 109
Inventarier, verktyg och installationer	Not 13	1 263 460	1 442 671
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 14	0	9 759 999
Summa materiella anläggningstillgångar		91 211 363	79 975 778
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 15	594 000	594 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		594 000	594 000
Summa anläggningstillgångar		91 805 363	80 569 778
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 16	21 745	5 337
Övriga fordringar	Not 17	553 048	2 787 991
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 18	549 478	696 214
Summa kortfristiga fordringar		1 124 271	3 489 542
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 19	5 478 610	2 083 150
Summa kassa och bank		5 478 610	2 083 150
Summa omsättningstillgångar		6 602 881	5 572 692
SUMMA TILLGÅNGAR		98 408 244	86 142 470

Balansräkning

Belopp i SEK	2017-06-30	2016-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	1 504 694	1 504 694	
Fond för yttre underhåll	7 000 731	3 840 935	
Summa bundet eget kapital	8 505 425	5 345 629	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 582 666	-436 741	
Årets resultat	4 181 965	2 013 871	
Summa fritt eget kapital	2 599 299	1 577 130	
Summa eget kapital	11 104 724	6 922 759	
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 20	79 107 611	71 187 483
Kortfristig del av långfristig skuld	Not 21	672 872	590 000
Summa långfristiga skulder		79 780 483	71 777 483
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder	Not 22	672 070	3 603 137
Skatteskulder	Not 23	10 318	9 953
Övriga skulder	Not 24	684 522	642 318
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 25	6 156 127	3 186 820
Summa kortfristiga skulder		7 523 037	7 442 228
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	98 408 244	86 142 470	

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Räkna och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningsprinciper	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Linjär	100	2068
Balkonger med inglasning	Linjär	50	2067
Standardförbättringar	Linjär	10-50	2053
Markanläggningar	Linjär	20	2025
Inventarier och verktyg	Linjär	5-10	2026
Installationer	Linjär	5-10	2026

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Not 2 Nettoomsättning

	2016-07-01 2017-06-30	2015-07-01 2016-06-30
Årsavgifter, bostäder	16 969 712	16 969 712
Hyrer, lokaler	749 899	740 867
Hyrer, garage	598 140	620 740
Hyrer, p-platser	233 140	233 140
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-850	-1 145
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	3 685	-5 810
Summa nettoomsättning	18 553 727	18 557 503

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Hushållsel	1 043 280	854 808
IT-avgifter	10 000	13 000
Balkonginglasning	1 062 030	288 750
Café Myntet	93 960	60 000
Övriga ersättningar	27 747	18 000
Fakturerade kostnader	7 200	7 494
Erhållna bidrag och ersättningar för personal	143 023	147 978
Erhållna skadestånd	-3 788	0
Övriga rörelseintäkter	4 528	0
Försäkringsersättningar	294 863	0
Summa övriga rörelseintäkter	2 682 843	1 390 030

Not 4 Driftkostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Planerat underhåll	-804 204	-1 575 748
Reparationer	-497 789	-865 241
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-580 400	-561 788
Försäkringspremier	-192 900	-176 559
Kabel- och digital-TV	-503 307	-501 875
Återbäring från Riksbyggen	20 300	19 400
Bevakningskostnader	-44 373	-47 071
Förbrukningsinventarier och programvara"	-52 748	-42 140
Fordons- och maskinkostnader	-105 879	-131 815
Vatten	-1 282 451	-1 209 962
Fastighetsel	-1 549 451	-1 438 149
Uppvärmning	-2 400 652	-2 781 988
Sophantering och återvinning	-784 445	-742 871
Förvaltningsarvode drift	-368 827	-358 214
Summa driftkostnader	-9 147 125	-10 414 021

Not 5 Övriga externa kostnader

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Fritidsmedel	-36 305	-51 019
Förvaltningsarvode administration	-1 424 317	-1 353 815
Annonsering och reklam	-28 664	-24 655
IT-kostnader	-284 778	-261 976
Arvode, yrkesrevisor	-31 625	-29 064
Kreditupplysningar	-7 050	-10 920
Medlems- och föreningsavgifter	0	-33 264
Konsultarvoden	-47 755	-43 117
Övriga externa kostnader	-179 056	-235 738
Summa övriga externa kostnader	-2 039 550	-2 043 568

Not 6 Personalkostnader	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Lön till kollektivanställda	-1 000 779	-965 376
Uttagsskatt	-329 473	-270 875
Styrelsearvoden	-29 600	-30 500
Sammanträdesarvoden	-46 750	-49 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-23 490	-3 490
Summa personalkostnader	-1 430 092	-1 319 241
Sociala kostnader	-380 038	-371 661
Summa personalkostnader inklusive sociala kostnader	-1 810 130	-1 690 902

Medelantalet anställda har under året varit 3 personer varav alla män.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Avskrivning Byggnader	-340 000	-340 000
Avskrivning Om- och tillbyggnader	-917 000	-435 000
Avskrivning Byggnadsinventarier	-1 101 637	-1 101 637
Avskrivning Markanläggningar	-95 319	-95 319
Avskrivning Inventarier och verktyg	-167 642	-187 498
Avskrivning Installationer	-38 061	-38 061
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-2 659 660	-2 197 516

Not 8 Övriga rörelsekostnader	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-1 230
Summa övriga rörelsekostnader	0	-1 230

Not 9 Resultat från andelar i koncernföretag	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	54 648	54 648
Summa resultat från andelar i koncernföretag	54 648	54 648

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande poster	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Ränteintäkter från likviditetsplacering	30 180	123 406
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	310	561
Övriga ränteintäkter	1 916	2 034
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	32 406	126 001

Not 11 Räntekostnader och liknande poster

	2016-07-01	2015-07-01
	2017-06-30	2016-06-30
Övriga räntekostnader	-1 380 533	-1 702 997
Övriga finansiella kostnader	-104 661	-64 077
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-1 485 194	-1 767 074

Not 12 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Byggnader	33 360 603	33 360 603
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	48 973 470	48 973 470
Markanläggningar	2 231 318	2 231 318
Markinventarier	700 000	700 000
Nya balkonger med inglasning	22 656 250	
Årets anskaffningar		
Nya balkonger med inglasning	23 628 750	22 656 250
Summa anskaffningsvärden	133 063 491	109 434 741
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-15 689 481	-15 349 481
Balkonger med inglasning	-435 000	0
Standardförbättringar	-22 347 203	-21 245 566
Markanläggningar	-1 489 947	-1 394 628
Markinventarier	-700 000	-700 000
	-40 661 631	-38 689 675
Årets avskrivningar		
Byggnader	-340 000	-340 000
Balkonger med inglasning	-917 000	-435 000
Standardförbättringar	-1 101 637	-1 101 637
Markanläggningar	-95 319	-95 319
	-2 453 956	-1 971 956
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 115 587	-40 661 631
Restvärde enligt plan vid årets slut	89 947 904	68 773 110
Varav		
Byggnader	17 331 122	17 671 122
Balkonger med inglasning	44 933 000	22 221 250
Mark	1 513 100	1 513 100
Standardförbättringar	25 524 630	26 626 267
Markanläggningar	646 052	741 371

Taxeringsvärden

	2017	2016
Byggnader bostäder	142 000 000	142 000 000
Mark bostäder	47 000 000	47 000 000
Byggnader lokaler	3 844 000	3 844 000
Mark lokaler	2 122 000	2 122 000
Totalt taxeringsvärde	194 966 000	194 966 000

Not 13 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2017-06-30	2016-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	3 175 409	3 213 370
Installationer	1 151 549	1 073 799
Årets anskaffningar		
Inventarier och verktyg	26 493	10 936
Installationer	0	77 750
Utrangeringar		
Inventarier och verktyg	-106 253	-48 897
Summa anskaffningsvärden	4 247 198	4 326 958

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-2 027 016	-1 887 184
Installationer	-857 272	-819 211
Gjorda avskrivningar på årets utrangeringar		
Inventarier och verktyg	106 253	47 667
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-167 642	-187 498
Installationer	-38 061	-38 061
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-2 983 738	-2 884 288

Restvärde enligt plan vid årets slut **1 263 460** **1 442 670**

Varav

Inventarier och verktyg	1 007 244	1 148 393
Installationer	256 216	294 277
Varav		

Not 14 Pågående nybyggnation

	2017-06-30	2016-06-30
Pågående Balkongarbeten	0	-9 759 999
Summa pågående nybyggnation	0	-9 759 999

Not 15 Andra långfristiga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Andra långfristiga fordringar	594 000	594 000
Summa andra långfristiga fordringar	594 000	594 000

Not 16 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Avgifts- och hyresfordringar	21 745	5 337
Kundfordringar	-1 395	-1 395
Osäkra hyres- och kundfordringar	1 395	1 395
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	21 745	5 337

Not 17 Övriga fordringar

	2017-06-30	2016-06-30
Skattefordringar	338 749	151 782
Skattekonto	214 299	136 209
Kortfristiga lånefordringar	0	2 500 000
Summa övriga fordringar	553 048	2 787 991

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Förutbetalda kabel-tv-avgift	0	122 855
Förutbetalda kostnad bredbandsanslutning	0	65 396
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	549 478	507 963
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	549 478	696 214

Not 19 Kassa och bank

	2017-06-30	2016-06-30
Handkassa	3 685	3 685
Bankmedel	350 848	26 134
Transaktionskonto i Swedbank	5 124 077	2 053 331
Summa kassa och bank	5 478 610	2 083 150

Not 20 Övriga skulder till kreditinstitut

	2017-06-30	2016-06-30
Inteckningslån	80 453 355	72 367 483
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-672 872	-590 000
Långfristig skuld vid årets slut	79 780 483	71 777 483

Långgivare	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utgående skuld
STADSHYPOTEK	5,43%	2018-09-30	3 993 824,00	0,00	570 000,00	3 423 824,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	8 516 442,00	0,00	0,00	8 516 442,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 342 047,00	0,00	0,00	3 342 047,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	2 501 351,00	0,00	0,00	2 501 351,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2017-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2018-12-30	3 949 932,00	0,00	20 000,00	3 929 932,00
STADSHYPOTEK	2,83%	2018-04-30	4 521 596,00	0,00	0,00	4 521 596,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2021-06-01	2 287 393,00	0,00	0,00	2 287 393,00
STADSHYPOTEK	3,06%	2018-06-01	1 956 099,00	0,00	0,00	1 956 099,00
STADSHYPOTEK	1,55%	2018-12-01	3 290 532,00	0,00	0,00	3 290 532,00
STADSHYPOTEK	1,26%	2019-12-01	5 920 414,00	0,00	0,00	5 920 414,00
STADSHYPOTEK	1,16%	2018-04-30	8 000 000,00	0,00	0,00	8 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,53%	2020-06-01	1 882 000,00	0,00	0,00	1 882 000,00
STADSHYPOTEK	1,04%	2017-10-30	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,86%	2020-06-01	1 392 000,00	0,00	0,00	1 392 000,00
STADSHYPOTEK	0,94%	2021-09-30	3 086 702,00	0,00	0,00	3 086 702,00
STADSHYPOTEK	1,01%	2021-10-30	3 286 178,00	0,00	0,00	3 286 178,00
STADSHYPOTEK	1,14%	2021-12-01	0,00	2 000 000,00	0,00	2 000 000,00
STADSHYPOTEK	0,90%	2020-01-30	0,00	4 079 975,00	94 975,00	3 985 000,00
STADSHYPOTEK	0,91%	2020-06-30	0,00	2 608 000,00	0,00	2 608 000,00
SWEDBANK	1,04%	2018-10-25	2 585 000,00	0,00	0,00	2 585 000,00
SWEDBANK	0,94%	2017-12-21	3 265 973,00	0,00	0,00	3 265 973,00
Summa			71 777 483,00	8 687 975,00	684 975,00	79 780 483,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 672 872 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 3 364 360 kr.

Not 21 Övriga långfristiga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Övriga långfristiga skulder	672 872,00	590 000,00
Summa övriga långfristiga skulder	672 872,00	590 000,00

Not 22 Leverantörsskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Leverantörsskulder	672 070	3 610 252
Tvistiga leverantörsskulder	0	-7 115
Summa leverantörsskulder	672 070	3 603 137

Not 23 Skatteskulder

	2017-06-30	2016-06-30
Skatteskulder	10 318	9 953
Summa skatteskulder	10 318	9 953

Not 24 Övriga skulder

	2017-06-30	2016-06-30
Medlemmarnas reparationsfonder	516 610	586 789
Skuld för moms	46 247	32 186
Skuld sociala avgifter och skatter	24 009	23 343
Avräkning hyror och avgifter	5 040	0
Avräkning lön	134 333	0
Clearing	-41 717	0
Summa övriga skulder	684 522	642 318

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-06-30	2016-06-30
Upplupna löner	134 761	155 884
Upplupna sociala avgifter	70 857	84 497
Upplupna elkostnader	0	86 620
Upplupna värmekostnader	0	118 913
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 387 774	1 196 709
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	1 562 735	1 544 197
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6 156 127	3 186 820

Not 26 Ställda säkerheter

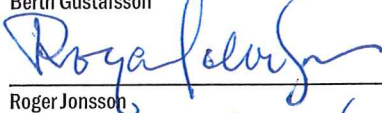
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar	80 381 300	74 401 300

Styrelsens underskrifter

Skellefteå 2017-10-24
Ort och datum



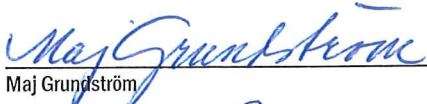
Berth Gustafsson



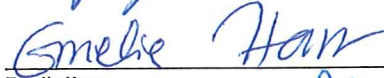
Roger Jonsson



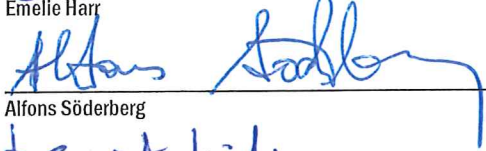
Åke Lidström



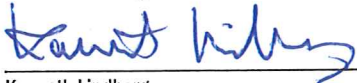
Maj Grundström



Emelie Harr



Alfons Söderberg



Kenneth Lindberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-11-06



KPMG AB
Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor



Birgith Lundgren
Lekmannarevisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 12, org. nr 794700-1942

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 12 för räkenskapsåret 2016-07-01—2017-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2017 och av dess finansiella resultat för räkenskapsåret enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

— utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Brf Skellefteåhus nr 12 2016-07-01—2017-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skellefteå den 2017-12-06

KPMG AB


Gunnar Karlsson
Auktoriserad revisor


Birgith Lundgren
Lekmannarevisor